

Nd. 73. Frumvarp til laga

um byggingarsamvinnufélög.

Flm.: Gísli Guðmundsson.

1. gr.

Tilgangur byggingarsamvinnufélaga er að reisa íbúðarhús fyrir meðlimi þeirra til eigin afnota með sem hagfelldustum kjörum, að safna eiginframlögum félagsmanna (sjá 3. gr.) og reka lánastarfsemi.

Ekki má stofna nema eitt byggingarsamvinnufélag í hverjum kaupstað eða kaupúni.

2. gr.

Nú vilja menn stofna byggingarsamvinnufélag, og skulu þeir þá kveðja til almenns fundar á því svæði, sem félaginu er ætlað að ná yfir, og bera málið upp til umræðu og atkvæða. Ef 15 menn eða fleiri koma sér saman um stofnun byggingarsamvinnufélags og bindast samtökum um að gerast félagsmenn, setja þeir félaginu samþykktir í samræmi við lög þessi, og skal leita staðfestingar atvinnumálaráðuneytisins á þeim.

3. gr.

Byggingarsamvinnufélögum sé aflað fár:

- A. Með frálsum framlögum hvers félagsmanns í stofnsjóð, unz fjárhæð hans í sjóðnum nemur minnst $\frac{1}{5}$ hluta andvirðis þess húsnæðis, sem hann ákveður, að félagið komi upp fyrir hann. Þegar þessari fjárhæð er náð, situr félagsmaður fyrir um byggingu húss, enda gangi stofnsjóðsinnieign hans upp í byggingarkostnaðinn. Vextir af stofnsjóði leggjast við höfuðstól, og skulu þeir á hverjum tíma jafnháir og innlásvextir í sparissjóði hjá Landsbanka Íslands. Um rétt til útborgunar stofnfjár fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög, nr. 36 frá 1921.
- B. Með árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins, sem ákveðið skal í samþykktum þess, og sé þessum sjóði varið til þess að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður við að reisa nýjar byggingar telst ekki rekstrarkostnaður.
- C. Ennfremur getur félagið tekið lán til útlánastarfsemi sinnar. Heimilt er fjármálaráðherra f. h. rikissjóðs að ábyrgjast þau lán. Lánin má taka í erlendri mynt. Gefa skal út skuldabréf fyrir lánunum þessum, er hvert um sig nemi ákveðinni upphæð, sem fjármálaráðherra samþykkir. Hvert slíkt lán telst til útlána einn lánaflokkur, og er honum til tryggingar samábyrgð allra þeirra félagsmanna, sem fá lán samkvæmt 4. gr. í þeim flokki. Ekki mega vera færri en 15 félagsmenn í hverjum flokki.

Félagsmenn í sama lánaflokki mynda sérstaka deild innan síns byggingarsamvinnufélags, og er þeim heimilt að hafa sérstaka stjórn að því er varðar sérmál deildarinnar.

- D. Nú hafa verið stofnuð fleiri en eitt byggingarsamvinnufélag í kaupstað eða kaптúni, og skal þá það félagið, er fyrst hóf byggingarstarfsemi, hafa rétt til ríkisábyrgðar, eða það félag, sem fyrst var stofnað, ef um byggingarstarfsemi hefir ekki verið að ræða. En hafi fleiri félög verið stofnuð eða hafið byggingarstarfsemi í sama kaupstað eða kaптúni samkvæmt lögum þessum, skulu þau hafa rétt til að ganga inn í hið viðurkennda félag, og skal þá röðun meðlima þeirra á félagsskrá miðast við þann tíma, er þeir gerðust félagar í hinu fyrra félagi.

4. gr.

Byggingarsamvinnufélag veitir félagsmönnum sínum lán til þess að koma upp byggingum til eigin afnota, enda hafi þeir uppfyllt skilyrði þau um stofnsjóðstilög, sem um getur í 3. gr. A. hér að framan.

Lán þessi skulu tryggð með fyrsta veðrétti í húsum og lóðaréttindum allt að 60% af virðingarverði eignarinnar. Ennfremur veitir félagið lán gegn öðrum veðrétti í eignunum, þó þannig, að samanlagðir fyrsti og annar veðréttur nemi ekki meiri fjárhæð en 80% af kostnaðarverði eignarinnar. Félagið veitir lánin með sömu kjörum og það nýtur á lánunum þeim, sem tekin eru í þessu skyni.

5. gr.

Stofnsjóður skal jafnan vera í handbæru fé í banka eða sparissjóði, þar sem ávaxta má fé ómyndugra, að svo miklu leyti, sem honum er eigi varið til að standa framkvæmdir við byggingar eða til útlána. Nú kemur fram hagnaður við útlán eða aðra ávöxtun stofnfjár, og rennur hann í varasjóð félagsins. Um ráðstöfun varasjóðs félagsins gilda ákvæði laga um samvinnufélög, nr. 36 frá 1921.

6. gr.

Félagsmenn í byggingarsamvinnufélagi fá því aðeins lán hjá félaginu, að þeir uppfylli eftirfarandi skilyrði auk þess, sem um ræðir í 3. gr. A.:

- A. Að húsin séu gerð úr varanlegu efni og rúmtak hverrar íbúðar fari ekki fram úr 500 teningsmetrum, með venjulegum nútímaþægindum og eftir fastákveðnum fyrirmyndum, sem stjórn félagsins hefir ákveðið og samþykktar hafa verið af atvinnumálaráðuneytinu.

- B. Að húsin sé byggð á þeim stöðum, sem félagsstjórnin ákveður og samþykktir eru af atvinnumálaráðuneytinu, enda útvegi félagsstjórnin leigulóðir.
- C. Að félagið annist um byggingu hússins að öllu leyti, og sé það afhent honum gegn skuldabréfum með veði í húseigninni, er nemi þeirri fjárhæð, sem húsið kostar umfram stofnfjárframlagið.
- D. Að félagsmaður sé fjárráða, heimilisfastur innan þess svæðis, sem félagið nær yfir. Þeir félagsmenn, er eigi hafa haft yfir 6000 króna skattskyldar tekjur að meðaltali 3 síðastliðin ár og ekki eiga yfir 10 þúsund króna eignir, ganga fyrir öðrum um íbúð.

7. gr.

Nú ákveður félagsstjórn, að félagsmenn skuli reisa sambyggingar, og fær til þess samþykki atvinnumálaráðuneytisins, og er félaginu þá heimilt að annast viðhald slíkra bygginga utanhúss. Noti félag heimild þessa, skal gera reglugerð um eftirlit og framkvæmd viðhalds, svo og skiptingu kostnaðar á eigendur. Um sameiginleg tæki innanhúss í sambyggingu, svo sem leiðslur allar og hitunartæki, fer eftir því, sem segir í reglugerð. Um reglugerðir, er samdar kunna að verða samkvæmt þessari grein, skal leita samþykkis atvinnumálaráðuneytisins.

8 gr.

Byggingarsamvinnufélagi, sem kemur upp sambyggingum, er heimilt að eiga til frambúðar sameiginlegt miðstöðvarhús og þvottahús fyrir margar íbúðir, húsnæði fyrir fasta starfsmenn félagsins og fyrir matvöruverzlun. Ákvæði skulu sett í reglugerð um þátttöku eigenda íbúðanna í kostnaði, sem af þessu hlýzt.

9. gr.

Ákveðið skal í samþykktum byggingarsamvinnufélags, að enginn, sem fengið hefir íbúð að tilhlutun félagsins, megi selja hana, nema stjórnin hafi áður hafnað forkaupsrétti félagsins vegna, og aldrei framleigja nema nokkurn hluta af íbúðinni, og þarf þó samþykki stjórnarinnar til. Þó getur eigandi, að fengnu leyfi stjórnarinnar, leigt heila íbúð um stundarsakir, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi. Söluverð slíkrar íbúðar, hversu oft sem eigendaskipti kunna að verða, má aldrei vera hærra en stofnverð hennar, að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, er á kunna að hafa verið gerðar, en að frádreginni hæfilegra fyrningu, hvorttveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Sé um framleigu að ræða, ákveður stjórn félagsins, hve há leigan megi vera, og miðast hún við raunverulegan kostnað eiganda, samkvæmt mati, af íbúðinni eða hluta hennar, sem leigður er.

Nú sannast, að félagsmaður hefir selt hús hærra verði en leyfilegt er samkvæmt þessari grein, og rennur þá sá hluti söluverðsins, sem er umfram hið löglega verð, til félagsins og leggst í varasjóð. Verði seljandi einhverra orsaka vegna eigi fær um að greiða fjárhæð þessa, á félagið kröfu á hendur kaupanda, en þó því aðeins, að honum hafi, þegar kaupin fóru fram, verið kunnugt um, að seljandi hafi brotið á móti ákvæði þessarar greinar, og er þá fjárhæðin forgangsskuld með veði í húsinu næst á eftir veðréttum félagsins. Auk þess eru þá öll lán félagsins, sem á húsinu hvíla, þegar fallin í gjalddaga.

10. gr.

Nú neytir stjórn byggingarsamvinnufélags eigi forkaupsréttar, og er þá eiganda heimilt að selja eignina hverjum þeim manni, sem félagsstjórn samþykkir, en þó verður kaupandi að gerast meðlimur í byggingarsamvinnufélaginu og hlíta samþykktum þess.

11. gr.

Óheimilt er að veðsetja húseignir byggingarsamvinnufélaga fyrir hærri fjárhæð samtals en nemur 80% af upphaflegu kostnaðarverði þeirra og endurbóta.

sem á kunna að hafa verið gerðar, að frádraginni eðlilegri fyrningu, eins og hún kann að vera á hverjum tíma, enda verður eigi gert fjárnám í eigninni fyrir meiri fjárhæð.

12. gr.

Ríkisabyrgðin fyrir lánun til byggingarsamvinnufélaga er því skilyrði bundin, að fyrsti veðréttur, að viðbættri ríkisabyrgð, nemi ekki hærri upphæð en 15 þús. kr. fyrir hverja einstaka íbúð.

13. gr.

Um stjórn, reikningsskil og fundi byggingarsamvinnufélaga fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög, nr. 36 frá 1921. Fjármálaráðherra skipar annan endurskoðanda, enda skal félaginu skylt að senda ráðuneytinu samrit af aðalreikningi sínum árlega.

Þóknun til stjórnar og endurskoðanda greiðist úr rekstrarsjóði félagsins.

14. gr.

Ríkisstjórnin lætur gera fyrirmyndaruppdrætti bæði að sérbyggingum og sambyggingum, til afnota fyrir byggingarsamvinnufélög, og lætur þær í té án endurgjalds.

Sömuleiðis sér ríkisstjórnin um öruggt eftirlit með framkvæmdum og húsbyggingum þeirra félaga, er starfa samkvæmt lögum þessum.

15. gr.

Um skrásetningu og félagsslit byggingarsamvinnufélaga fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög, nr. 36 1921.

16. gr.

Lög nr. 71 23. júní 1932, um byggingarsamvinnufélög, og lög nr. 41 19. júní 1933, um breyting á þeim lögum, eru úr gildi felld.

17. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Í þessu frumvarpi felast fjórar tillögur til breytinga á gildandi lögum um byggingarsamvinnufélög.

Fyrsta breytingartillagan, um að ekki skuli vera nema eitt byggingarsamvinnufélag í hverjum kaupstað eða kaupsýni, er fram komin sökum þess, að heppilegast mun vera, að ekki séu fleiri en eitt byggingarsamvinnufélag á hverjum stað. Ef mörg félög eru á sama stað, verður hvert um sig lítið og framkvæmdir litlar, og ekki mun þá, í flestum tilfellum, um áframhaldandi starf vera að ræða, heldur spretta félögin þá upp hvert af öðru. Nokkrir menn byggja, og þegar því er lokið, fellur starfsemi þess niður. Miklu heppilegra er, að á hverjum stað sé aðeins eitt félag með áframhaldandi starfi. Byrjunarörðugleikarnir koma þá léttar niður, og meiri reynsla fæst um byggingarlag, efni, húsagerð, byggingarskipulag o. fl. Þegar sama félagið hefir áframhaldandi byggingarstarfsemi með höndum. Auðveldara ætti einnig að vera fyrir þekkt og öflugt félag að afla lánsfjár til bygginga heldur en lítil og óþekkt félög, og eftirlit með félagsskapnum af hálfu þess opinbera auðveldara og öruggara. Yfirleitt má gera ráð fyrir betri árangri af starfi byggingarfélaganna, ef þau eru stór og öflug, og að því er stefnt með þessari tillögu.

Önnur tillagan er um að fella niður stofnsjóðsgjaldið, 1% af kostnaðarverði húsnæðis hvers félagsmanns. Þetta ákvæði er óþarft, þar eð hér er ekki um rekstur að ræða. Hver húseigandi greiðir strax vissan hluta af húsverðinu, og síðan

standa húsin sem trygging fyrir því láni, sem út á þau er veitt af láni félagsins. Viðhald hússins er og á ábyrgð hvers húseiganda.

Þriðja tillagan, um sérdeildir innan félagsins, er fram komin til þess að þeir, sem eru í sama lánafllokki og bera sameiginlega ábyrgð á láninu, geti haft með sér sjálfstæðan félagsskap, er fari með sérmál þeirrar deildar og sem hana eina varðar.

Fjórða breytingartillagan er um hvaða félag eigi að öðlast full réttindi og teljast hið löglega félag á hverjum stað. Það er eðlilegt, að það félag, sem fyrst hefir verið stofnað og hafið starfsemi á hverjum stað, öðlist þann rétt, en hinsvegar er öllum félagsmönnum hinna félaganna á staðnum, ef til eru, tryggður fullur réttur í því félagi, sem öðlast réttindi. Bezt er réttur þeirra tryggður með því, að þeir komi í hið löglega félag í þeirri röð, sem þeir hafa gengið í hið fyrra félag.

Fimmta og síðasta breytingartillagan er það viðbótarákvæði, að þeir félagsmenn skuli ganga fyrir um að fá byggt hjá félaginu, sem sökum litilla tekna eða eigna geta ekki eða eiga örðugt með að byggja sér íbúð af eigin rammleik. Eðlilegt er, að þeir gangi fyrir öðrum um að verða aðnjótandi þeirra hlunninda, sem veitt eru með ríkisábyrgðinni, og þeir, sem svo vel eru efnum búnir, að telja má, að þeir geti af eigin rammleik reist sér hús, sitji ekki í vegi fyrir hinum, sem meiri hafa þörfina á þeim hlunnindum, er þeir verða aðnjótandi í byggingarfélaginu. Markið um tekjur og eignir hefir hinsvegar verið sett svo hátt, að víst sé um, að aðrir útilokist ekki frá hlunnindunum en þeir, sem komizt gætu af án þeirra.

Þar eð breyting á fyrstu lögnum um byggingarsamvinnufélög hefir áður orðið að lögum, er æskilegt, að lög um byggingarsamvinnufélög, nr. 71 frá 23. júní 1932, og lög nr. 41 frá 19. júní 1933, ásamt þeim breytingum, sem í þessu frumvarpi felast, verði felld saman í eina heild.